



Satzung der Gemeinde Buchhorst über den

## **Bebauungsplan Nr. 4**

"Nördlich der Dorfstraße / Am langen Berg"

**Gemeinde Buchhorst**

# KONZEPT

Stand: 06.02:2019



# 1 Planungsziele / Erfordernis

Die Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft ist einerseits reizvoll, birgt aber aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen auch Konfliktpotential. Derartige Konflikte treten beispielsweise zu Tage durch an landwirtschaftliche Betriebe heranrückende Wohnbebauung, durch betriebliche Entwicklungen, die mit einer Emissionszunahme verbunden sind. Um die städtebauliche Ordnung auch künftig zu gewährleisten und sinnvoll weiter zu entwickeln, auch um Planungssicherheit zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen langfristig als Teil des Ortes erhalten werden. Hierfür benötigen die Landwirte ausreichende Entwicklungsspielräume. Mit Blick auf die vorhandene Mischung von Wohnen und Landwirtschaft soll andererseits das emissionsempfindliche Wohnen künftig möglichst weitgehend vor landwirtschaftlichen Emissionen geschützt werden. Hierbei soll insgesamt betrachtet der Charakter eines dörflichen Mischgebiets erhalten werden. Ein weiteres Ziel ist die Freihaltung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche von Wohngebäuden, eine ungeordnete (wohn-)bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksteilen soll vermieden werden.

Zugleich ist es angesichts der Nachfrage nach Wohnraum erforderlich, Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Vorgesehen ist hierfür eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Fläche. Die Bewertung der Flächeneignung erfolgt gemäß den Kriterien:

## Siedlungsstruktur

- die Einbeziehung der Fläche in die Bebauung liegt nahe, um einen im Bereich der Ortsmitte kompakten Siedlungskörper zu erzielen und ist einer Zerfaserung im Sinne von isoliert in den Außenbereich ragenden Siedlungsteilen wie auch einer weiteren straßendorfartigen Ausdehnung vorzuziehen
- eine Nachverdichtung der bebauten Bereiche ist weiterhin möglich, ohne dass sich diese ungeordnet entwickelt
- Versorgungsinfrastruktur und soziale Infrastruktur sind für Buchhorster Verhältnisse angemessen; das Zentrum der Stadt Lauenburg ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen
- die geplante Weiterentwicklung entspricht der vorhandenen baulichen Struktur

## Nutzungsstruktur / Immissionen

- die vorhandene Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und ggf. Neben- oder Wirtschaftsgebäuden soll fortgeführt werden
- mögliche Nutzungskonflikte können zwischen Wohnen und Landwirtschaft entstehen, liegen jedoch im Rahmen des Üblichen für ein Dorfgebiet
- keine nennenswerten Immissionen aus dem Straßenverkehr oder durch Gewerbe

## Erschließung

- für die verkehrliche Anbindung und die Versorgung mit den erforderlichen Leitungen der technischen Infrastruktur kann ein vorhandener Wirtschaftsweg ausgebaut werden
- die Fläche kann nur durch einen (abknickenden) Stich erschlossen werden; der Erschließungsaufwand ist zwar nicht exorbitant, aber relativ hoch

## Umwelt

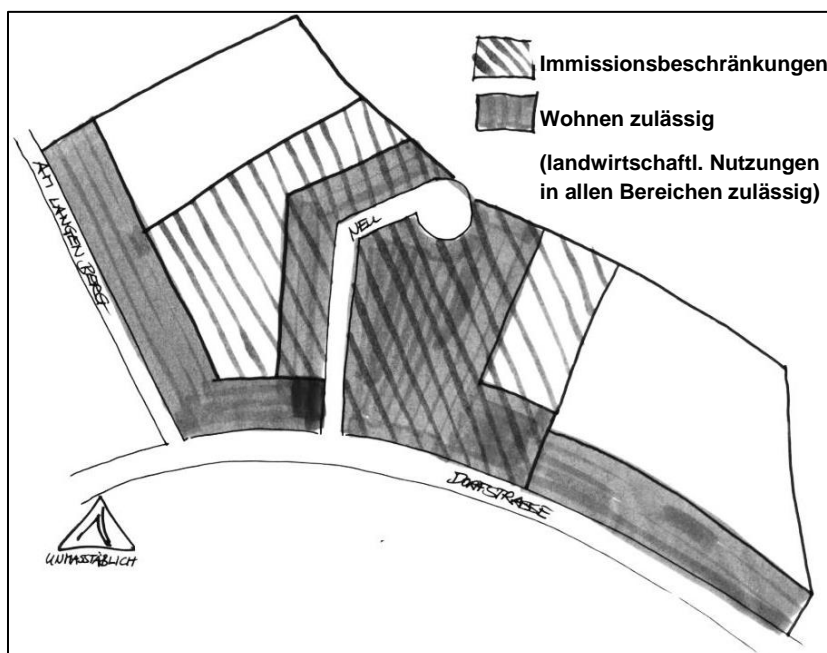
- Inanspruchnahme von überwiegend ungepflegtem/brachem Grünland und Abstellfläche
- Beeinträchtigung von bereits nicht mehr intakten Gehölzstrukturen entlang des Wirtschaftswegs
- Schutz von anderen wertvollen Landschaftselementen und ortsbildprägenden Grünstrukturen durch Festsetzungen
- keine Hinweise auf Beeinträchtigung besonders geschützter Arten
- keine Beeinträchtigung des Ortsrandes

Insgesamt betrachtet weist keine andere Fläche der Gemeinde eine ähnlich hohe Eignung für eine maßvolle bauliche Entwicklung auf.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Ausgangspunkt ist die an der Bebauungsstruktur deutlich ablesbare Gemengelage mit ihrer starken Prägung durch die Landwirtschaft. Auf der Basis der §§ 1 und 5 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Plangebiets. Es soll in seiner Gesamtheit auch künftig als dörfliches Mischgebiet mit verschiedenen Zonen erhalten und entwickelt werden. Ziele dieser Gliederung sind

- Schutz emissionsempfindlicher Nutzungen (derzeit Wohnen) vor emittierenden Nutzungen (derzeit Landwirtschaft) bei Gewährleistung ausreichender landwirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten
- Beschränkung wohnbaulicher Nutzungen auf die straßenbegleitenden Bereiche, Vorbehalt rückwärtiger Bereiche für landwirtschaftliche Betriebsflächen, oder wohnungsnaher Freiflächen



**Abbildung 1: Systemskizze zur Gliederung des Plangebiets**

Hierdurch entsteht ein Nebeneinander abgestufter, jeweils gemischt nutzbarer Zonen, die sich nach Emissionsintensität und Immissionsempfindlichkeit unterscheiden. Die Lage der

Zonen geht von den vorhandenen oder zu erwartenden Nutzungsklustern aus, die entweder emittierend sind (Landwirtschaft) oder aber immissionsempfindlich (Wohnen). Die Zwischenbereiche werden, wo möglich, für eine Abstufungszone wie ein Puffer genutzt.

Neben den materiell-rechtlichen Anforderungen an die Gliederung eines Dorfgebiets steht gemäß der Zweckbestimmung des Dorfgebiets die Gewährleistung von Entwicklungsspielräumen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Betriebsführung im Vordergrund.

Für eine bauliche Neuentwicklung, die über die aktuell kaum vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten des § 34 BauGB hinausgeht, soll eine zentral gelegene, unbebaute Fläche genutzt werden, so dass eine Abrundung des Siedlungskörpers erfolgt. An der bestehenden Nachfrage ist zu erkennen, dass auch Interesse an der Errichtung von Wohngebäuden besteht, so dass auf diesen Flächen ein auch für Wohnzwecken angemessener Immissionsschutz gewährleistet sein soll. Die Erschließung der Neubaufäche kann über den Ausbau eines bestehenden Wirtschaftswegs erfolgen.

Vorteilhaft für Betriebe, Bürger und Genehmigungsbehörden ist außerdem die mit einem Bebauungsplan verbundene Rechts- und Planungssicherheit.

### Immissionsschutz-Stellungnahme für die neu erschlossene Fläche

Für den neu bebaubaren Teil des Plangebiets wurde ein Geruchsgutachten auf der Basis von GIRL, TA Luft und VDI-RL 3894, Blatt 1, erstellt<sup>1</sup>. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen auch Wohnnutzung zulässig ist, orientieren sich an den Ergebnissen. Auf unten abgebildeter Karte stellen die grünen Quadrate die Flächen dar, die sich unter den 15 % Jahresgeruchsstunden befinden, die als Richtschnur für Dorfgebiete anzusetzen sind. Die roten Quadrate bilden relativ hohe Geruchsstundenbelastungen ab. Hier kann von einer sog. "erheblichen Belästigung" gesprochen werden.

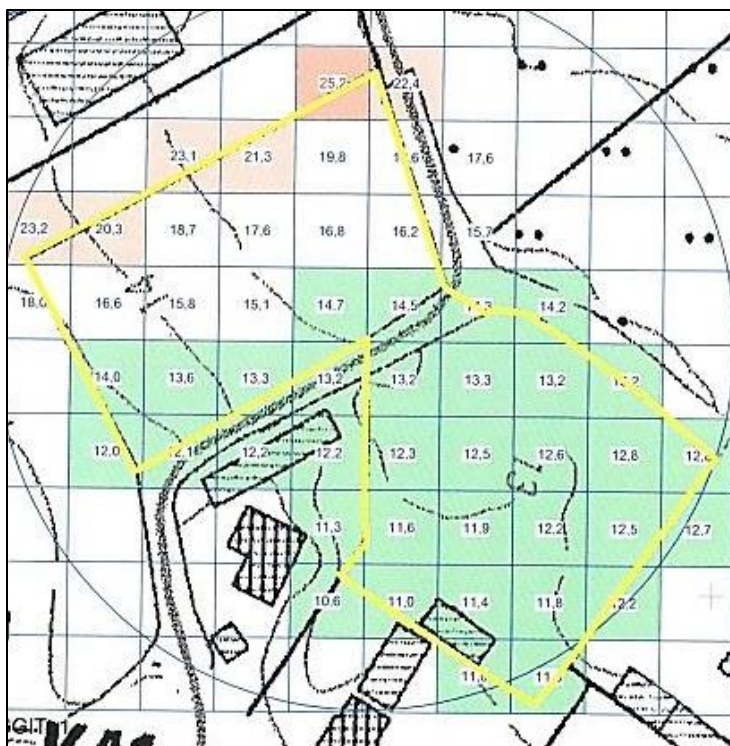


Abbildung 2: Immissionsintensität im neu erschlossenen Bereich (Quelle: Geruchsgutachten)

<sup>1</sup> Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme vom 09.09.2015 (irrtümlich datiert auf den 09.11.2015(?)) mit Nachtrag vom 16.11.2015

## **Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % in Randbereichen eines Baufensters**

Die für Dorfgebiete nach der GIRL als Orientierungswert anzusetzende Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresgeruchsstunden wird in kleinen Randbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen minimal überschritten. Überschlägig wäre mit etwa 16 % Überschreitung der Jahresgeruchsstunden zu rechnen. Angesichts der Vorbelastung aufgrund der für Buchhorst typischen Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft, die den dörflichen Charakter ausmacht und erhalten werden soll, wird dies für vertretbar gehalten. Auch ist für jeden Bauinteressierten, der dort ein Wohngebäude errichten möchte, auf den ersten Blick ersichtlich, dass das Grundstück in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben liegt.

Die Überschreitung erfolgt darüber hinaus nicht nur flächenbezogen sondern auch qualitätsbezogen mit etwa 16 % der Jahresgeruchsstunden in einem geringen Ausmaß. Ähnlich gelagerte Fälle wurden von Seite der Rechtsprechung für legitim befunden; die Grenze zur erheblichen Belästigung setzen die Gerichte bei 0,2 bis 0,25 an. Bei der GIRL handelt es sich nicht um eine Rechtsnorm, sondern um ein antizipiertes Sachverständigengutachten, das nicht pauschal für jede Planungssituation angesetzt werden kann. In Einzelfällen – beispielsweise in Randbereichen zum Außenbereich –, hebt die GIRL in ihrem Erläuterungstext hervor, dass die zumutbare Geruchshäufigkeit erhöht werden kann. Dies entspricht auch älteren Fassungen der GIRL, die bewusst keinen mathematischen Wert für die Zumutbarkeit von Tiergerüchen setzten und ebenfalls „nach Lage der Dinge“ etwa 20 % der Jahresstunden als eine Art Maximalgrenze betrachten.